

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderungsplanung	3
2. Geltungsbereich der Änderung	5
3. Wirksamer Flächennutzungsplan	
4. Planungsrelevante Vorgaben	6
4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
4.2 Überschwemmungsgebiet	
4.3 Artenschutz	
5. Erschließung	7
5.1 Verkehrliche Erschließung	
5.2 Ver- und Entsorgung	
6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Verkehrsflächen	
6.3 Hauptversorgungsleitungen	
6.4 Hochwasserschutz	
7. Umweltbericht	8
8. Förmlicher Verfahrensablauf	9

VERFAHREN

- I. Der Marktgemeinderat fasst in der Sitzung am 30.07.2019 den Beschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Anlagen

1. Aufstellungsbeschluss
Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 30.07.2019

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Auf dem Grundstück Aschaffener Straße 52 und 56 Gemarkung Schöllkrippen, Fl. Nrn. 2455 und 2300/2, plant die LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG den bestehenden Lebensmittelmarkt durch einen Neubau zu ersetzen und einen Rossmann-Drogeriemarkt neu anzusiedeln

Auf den betroffenen Grundstücken der Fa. LIDL befanden sich ursprünglich zwei Gebäude. In der Aschaffener Straße 56 (Flurstück 2300/2) besteht ein LIDL-Markt im östlichen Grundstücksbereich nahe der Straße. Das Gebäude in der Aschaffener Straße 52 (Flurstück 2455) wurde nach längerem Leerstand bereits abgebrochen. Es beheimatete ehemals einen Penny-Discountmarkt im Erdgeschoss sowie verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Untergeschoss.

Die Verkaufsflächen im Bestand stellen sich wie folgt dar:

LIDL-Markt inkl. Ein- und Ausgang	978 m ²
ehemaliger Penny-Discountmarkt EG	583 m ²
ehemalige EZH-Fläche (Radio/ TV/ Hifi) UG	<u>583 m²</u>

Gesamtverkaufsfläche **2.144 m²**

Die Planung sieht vor, den Gebäudebestand abzubauen und Neubauten für einen LIDL-Markt und einen Rossmann-Drogeriemarkt zu errichten.

Die künftigen Verkaufsflächen setzen sich wie folgt zusammen:

LIDL-Markt inkl. Ein- und Ausgang	1.454 m ²
Rossmann	<u>751 m²</u>

Gesamtverkaufsfläche **2.205 m²**

Im Vergleich zu den vorhandenen Verkaufsflächen für Lebensmittelnutzung (LIDL und Penny) ergibt sich eine Bestandsfläche von 1.561 m² gegenüber einer künftigen Verkaufsfläche von 1.454 m².

Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen existiert seit Schließung des Schlecker-Marktes 2012 kein Drogeriemarkt. Seitens des Marktes Schöllkrippen besteht der dringende Wunsch zur Wiederansiedlung eines solchen Fachmarktes, da nur in den umliegenden Gemeinden Freigericht, Alzenau, Mömbris und Hösbach Drogeriemarkte existieren.

Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Nachbarkommunen können angesichts des guten Besatzes an Lebensmittelmärkten in den umliegenden Gebieten voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Der Neubau des LIDL-Marktes am gleichen Standort sowie die Ansiedlung des Drogeriemarktes „Rossmann“ dienen vorrangig der Sicherstellung der verbrauchernahen Nahversorgung unmittelbar in Schöllkrippen und in den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft.

Die LIDL-Filiale überschreitet mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.454 m² die Grenze zur Großflächigkeit.

Schöllkrippen erfüllt als Grundzentrum die Voraussetzungen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten (Ziel 5.3.1 LEP- Landesentwicklungsprogramm Bayern).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gemäß Ziel 5.3.2 LEP – Lage in der Gemeinde – an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Der Standort für die LIDL-Filiale liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Schöllkrippen und grenzt an Mischgebiete und Wohngebiete. In ca. 200 m befindet sich die Haltestelle „Ernstkirchen“ der Buslinien 20, 27 und 29. Der Standort ist sowohl zu Fuß als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen und wird daher als städtebaulich integriert angesehen.

Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde wird diese Bewertung bestätigt.

Landesplanerische Einschätzung zum geplanten Vorhaben „Neubau LIDL & Rossmann Schöllkrippen“ (E-Mail vom 08.10.2018):

Das Vorhaben stellt sich vor dem Hintergrund der LEP-Vorgaben für großflächigen Einzelhandel wie folgt dar:

Lage im Raum

Das Vorhaben liegt im Grundzentrum Schöllkrippen und entspricht damit den Festlegungen des Kapitels 5.3.1 für großflächigen Einzelhandel.

Lage in der Gemeinde (städtebauliche Integration)

Der Standort wird als städtebaulich integriert eingeschätzt.

Zulässige Verkaufsflächen

- Der REWE-Markt, der dann neugebaute LIDL-Markt und der Rossmann befinden sich in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang.
- Nach eingehender Prüfung des vorliegenden Einzelfalls gehen wir anhand der Ausgangsbedingungen und der geplanten Entwicklung nicht davon aus, dass hier eine erheblich überörtlich raumbedeutsame Agglomeration entsteht.
- Damit sind die Märkte und Verkaufsflächen jeweils für sich zu betrachten. Für sich betrachtet bewegen sich die Verkaufsflächen der Märkte im Rahmen der Grenzen des LEP und sind damit nicht zu beanstanden.

Hinweis:

Eine Festsetzung der angegebenen Verkaufsflächen als Maximalwert im Rahmen eines Bebauungsplans wird für sinnvoll erachtet. So könnte die Bildung einer erheblich überörtlich raumbedeutsamen Agglomeration auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Die von dem Vorhaben betroffenen Grundstücke Fl. Nrn. 2300/2, 2455 und 2456 liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Planungsareal als „Mischgebiet“ (MI) dar.

Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von 1.454 m² (> 800 m²) ist die Ausweisung einer Sondergebietsfläche (SO) nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Nutzungen geschaffen werden.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 30.07.2019 gefasst.

2. GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich liegt östlich der Kahl zwischen dem Rad- und Fußweg und der tangierenden Staatsstraße 2305/ Aschaffener Straße im südlichen Ortsgebiet.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Nummern 2300/2, 2455, 2456 und eine Teilfläche aus 2301/1 (Aschaffener Straße) und hat eine Größe von rd. 1,1 ha. Im Norden grenzt der Planungsbereich an Gewerbe- und Mischgebietsflächen, im Süden an die Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ und im Westen an Grünflächen. Die St2305 ist die westliche Abgrenzung.

3. WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der genehmigte Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Schöllkrippen einschließlich der Änderungen zeigt für das Plangebiet die Darstellung „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO.

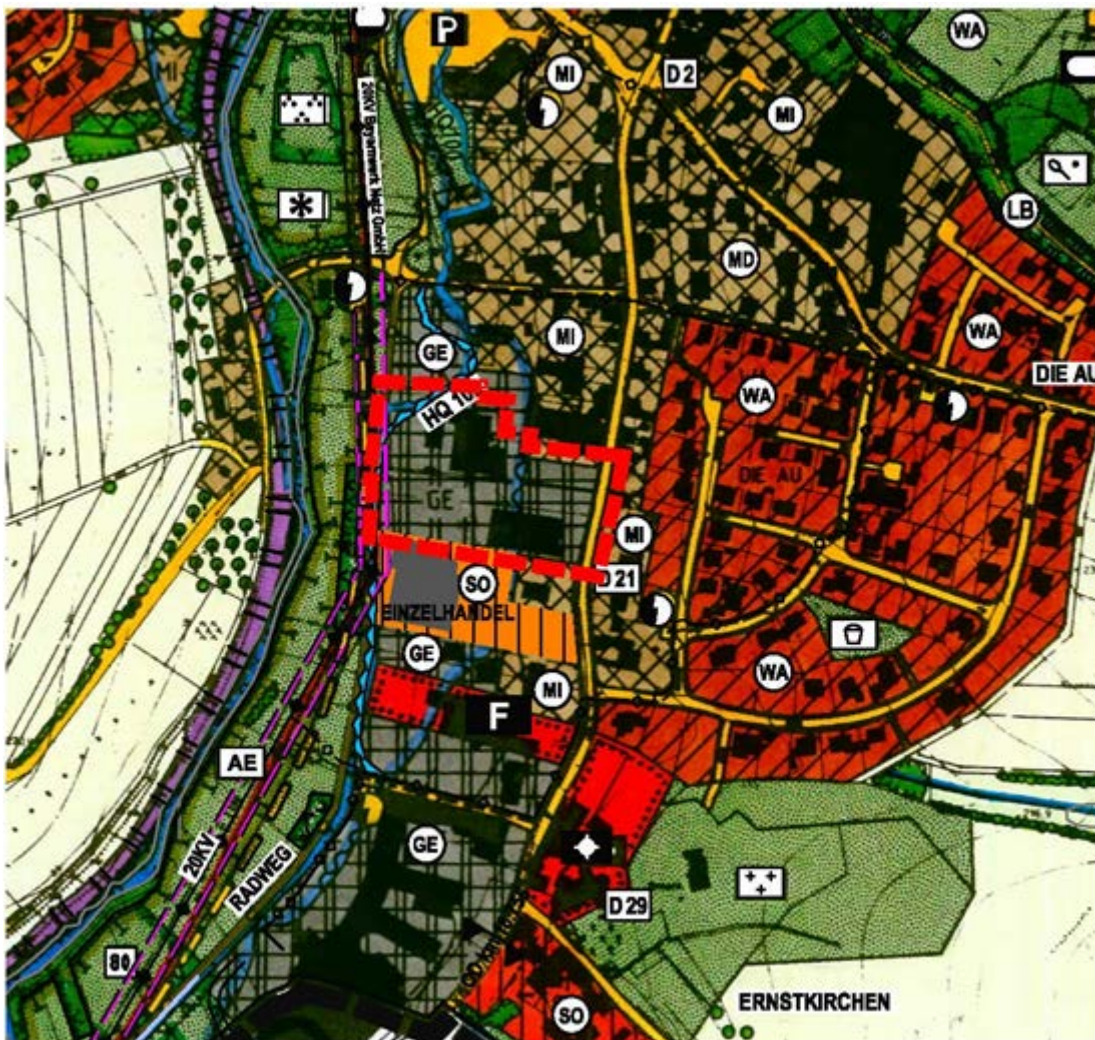


Abb. 1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4. PLANUNGSRELEVANTE VORGABEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan Bayerischer Untermain (RP 1)

Der Markt Schöllkrippen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan Bayerischer Untermain (RP 1) im Verdichtungsraum. In dem Regionalplan ist Schöllkrippen als Grundzentrum festgelegt. Nach den Zielen 3.2.5-01 und 02 (RP1) soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung angestrebt sowie auf eine Erhaltung und ein Ausbau des Warenangebots hingewirkt werden.

Die geplante Einzelhandelsentwicklung dient dem Versorgungsauftrag der Zentralen Orte mit der Vorhaltung eines ausreichenden Einzelhandelsangebots für die Einwohner im Nahbereich und entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 und des Regionalplanes.

4.2 Überschwemmungsgebiet der Kahl

Im Nordwesten reicht das Plangebiet kleinräumig in das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Kahl hinein (Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 22.06.2007; HQ100). Der durch das geplante Vorhaben erzeugte Retentionsraumverlust ist an geeigneter Stelle umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

4.3 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Auf der Fläche befindet sich bereits Einzelhandel, der von gewerblicher Bebauung und Straßen umgeben ist. Das Grundstück ist zum größten Teil versiegelt durch die baulichen Anlagen, die Zufahrten und Stellplätze.

Durch den vorgesehenen Eingriff sind keine Konflikte des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Einzelhandelsflächen erfolgt von der Staatsstraße 2305/Aschaffener Straße. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens für beide Märkte, hat die Zu- und Abfahrt über eine Linksabbiegespur zu erfolgen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wurde bereits bisher von zwei Betrieben baulich genutzt. Die Anlagen für die Wasserversorgung, Energie- und Wärmeversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung (Trennsystem) sind vorhanden.

Durch die Vergrößerung des Lidl-Marktes und die Neuordnung der Handelseinheiten ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem derzeitigen Umfang.

6. INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet – SO

Bei der geplanten Größe des LIDL-Lebensmittelmarktes mit 1.454 m² Verkaufsfläche einschließlich Ein- und Ausgang handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Aufgrund des Kriteriums der Großflächigkeit wird das Gebiet als „**Sonstiges Sondergebiet**“ (**SO**) nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für „**großflächigen Einzelhandel**“ dargestellt.

Aufgrund ihrer Größe und ihres umfassenden Warenangebotes können Einzelhandelsgroßprojekte erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Gemeinde selbst und in den benachbarten Orten haben.

Um Beeinträchtigungen auf die Funktionsfähigkeit der Standortgemeinde und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieses Vorhabens zu minimieren, werden maximal zulässige Verkaufsflächen aufgenommen.

In dem Sondergebiet sind ein großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.455 m² Verkaufsfläche einschließlich Ein- und Ausgangsbereich und ein Drogeriemarkt mit maximal 755 m² Verkaufsfläche zulässig.

6.2 Verkehrsflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die künftige Erschließung erfolgt aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens für die beiden Märkte über eine Linksabbiegespur, die mit Ausbau der Aschaffener Straße errichtet wird. Die Verkehrsfläche mit der erforderlichen Aufweitung für den Linksabbieger ist angrenzend an das Sondergebiet dargestellt.

In der Baugenehmigung vom 29.05.2019 zu dem Bauvorhaben „Neubau eines Drogeriemarktes („Rossmann“) einschl. Werbeanlagen“ sind straßenrechtliche Auflagen und Bedingungen hierzu enthalten.

6.3 Hauptversorgungsleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Östlich des Plangebietes befindet sich die 20-kV-Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Zu beachten ist die Baubeschränkungszone von 10,00 m beiderseits der Leitungsachse, die das Plangebiet tangiert.

6.4 Flächen für den Hochwasserschutz

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Die Grenze des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung reicht im Nordwesten in das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwasserereignisses der Kahl hinein (Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 22.06.2007).

Der durch den Neubau des Drogeriemarktes verlorengelende Retentionsraum (rd. 65 m³) ist zeitgleich durch die geplante Hochwassermulde auf Fl. Nr. 2455 auszugleichen.

Auflagen und Bedingungen zum „Wasserrecht“ sind Gegenstand der Baugenehmigung und der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG vom 29.05.2019 (Landratsamt Aschaffenburg, AZ. 91.3-6024-2019-0117-BAVV) zum Neubau des Drogeriemarktes.

7. UMWELTBERICHT

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt nach den Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 BauGB.

8. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel.	30.07.2019
II. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Beschluss zur Billigung des Planentwurfs und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.	

Ausgearbeitet:

Buatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 09.10.2019

Anerkannt:

Schöllkrippen,